

**Niam VIII Palmbohult Fastighet AB**  
**Org nr 559361-1360**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning (tkr)	4
- balansräkning (tkr)	5
- förändringar i eget kapital (tkr)	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

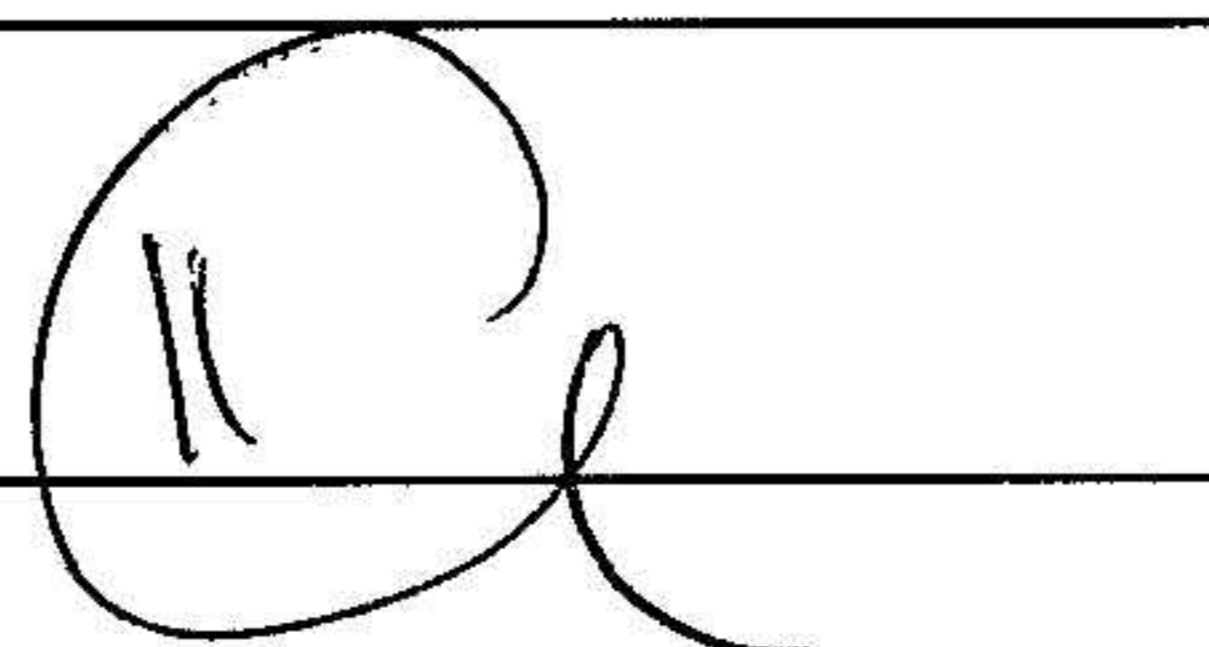
Undertecknad styrelseledamot/VD i Niam VIII Palmbohult Fastighet AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-26

Namnförtydligande:

Henrik Gerdin



2025072305704

**Niam VIII Palmbohult Fastighet AB**  
**Org nr 559361-1360**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning (tkr)	4
- balansräkning (tkr)	5
- förändringar i eget kapital (tkr)	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

2025072305705

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Bolaget ägs till 100% av Niam VIII Palmbohult JV AB (org. nr 559477-8119). Bolaget bytte under året namn från Dormy Palmbohult AB.

Bolagets verksamhet ska vara att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget bytte ägare per den 30 augusti 2024. Tidigare ägare var Dormy Palmbohult Group AB (Org. nr 559425-0614) med säte i Örebro. I samband med ägarbytet bytte bolaget namn ifrån Dormy Palmbohult AB den 9 september 2024.

Bolaget tillämpar från och med 2024 RFR2. Några förändringar av övergången till RFR2 föreligger inte.

### **Finansiering och likviditet**

Bolaget finansieras med eget kapital om 541 tkr. Bolaget har under året emottagit aktieägartillskott om 499 tkr.

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

Den största risken för bolaget är osäkerheten kring framtida markvärdering, som påverkas av makroekonomiska och marknadsmässiga faktorer. Dessutom finns en risk kopplad till det planerade byggprojektet, då bygglov ännu ej vunnit laga kraft än i processen. Ändringar i plan- och bygglagstiftning, miljökrav eller expropriation begränsa möjligheten att använda eller sälja marken samt politiska beslut och förändringar i markanvändning kan ha en väsentlig inverkan på dess värde. Framtida ränteändringar och kreditmarknadens utveckling kan också påverka bolaget liksom framtida uthyrning. Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad.

**Flerårsjämförelse**

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rörelseresultat	tkr	-69	-18	-14
Resultat efter finansiella poster	tkr	-37	-16	-14
Balansomslutning	tkr	8 608	4 435	951
Eget kapital	tkr	541	101	100

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserade vinstmedel		547 069
Årets resultat		-105 603
	kronor	<u>441 466</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning		441 466
	kronor	<u>441 466</u>

2025072305706

2025072305707

<b>Resultaträkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	5	-21	-
Övriga externa kostnader	6	-48	-18
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-69	-18
<b>Rörelseresultat</b>		-69	-18
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-40	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-37	2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-106	-16
Bokslutsdispositioner	8	-	17
<b>Resultat före skatt</b>		-106	1
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		-106	1

Rapport över totalresultatet har inte upprättats, då det saknas transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2025072305708

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 417	4 394
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 417	4 394
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	12	6 882	-
<u>Kassa och bank</u>		309	41
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 191	41
<b>Summa tillgångar</b>		8 608	4 435

2025072305709

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		547	-
Årets resultat		-106	1
		441	1
<b>Summa eget kapital</b>		541	101
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till koncernföretag		-	4 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	4 333
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		20	-
Skulder till koncernföretag	15	7 352	-
Aktuella skatteskulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	694	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		8 067	1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		8 608	4 435

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	-	-	<b>100</b>
Balanserade vinstmedel		-	-	-
Årets resultat 2023	—	—	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>101</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	-	<b>1</b>	<b>101</b>
Balanserade vinstmedel		-	-1	-1
Aktieägartillskott		547	-	547
Årets resultat 2024	—	—	<u>-106</u>	<u>-106</u>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>547</b>	<b>-106</b>	<b>541</b>

Aktiekapitalet var 2024-12-31, fördelat på 1 000 aktier, kvotvärde 100 kr.  
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 547 tkr.

2025072305710

2025072305711

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-69	-18
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</b>		
Erhållen ränta	3	2
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>	-66	-16
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-6 882	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	8 026	17
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 078	1
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 617	-3 514
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	6 594	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	2 977	-3 514
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bolagets bildande	47	-
Erhållet aktieägartillskott	499	-
Förändring skulder till koncernföretag	-4 333	3 484
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-3 787	3 484
<b>Årets kassaflöde</b>	268	-29
Likvida medel vid årets början	41	70
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>309</u>	<u>41</u>

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam VIII Palmbohult Fastighet AB

Org nummer: 559361-1360 Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolagets verksamhet ska vara att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Niam VIII Palmbohult JV AB (org. nr 559477-8119) som i sin tur ägs till 98,76% av Niam Palmbohult Holding AB (org. nr 559487-8729) och 1,24% av Talaria Fastigheter Projekt 50 AB (org. nr 559471-4791). Högsta koncernmoder i den svenska koncernen är Niam Nordic VIII AB (org.nr 559342-2735).

### Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Niam VIII Palmbohult Fastighets AB har under året bytt till att redovisa enligt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR2 - Rådet för juridiska personer. Övergången har dock inte påverkat de finansiella rapporterna. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och i vissa noter saknas information för jämförelseåret. Bolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Niam VIII Palmbohult JV AB (org. nr 559477-8119), som i sin tur ägas av Niam VIII Palmbohult Holding AB (org, nr 559487-8729) som är ett dotterbolag till Niam VIII SWE Holding AB (org. nr 559433-2917), Högsta koncernmoder i den svenska koncernen är Niam Nordic VIII AB (org.nr 559342-2735) som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkningen om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

**Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper****Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

*Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperiodens när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

**Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

*Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

*Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

**Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

**Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

**Nedskrivning**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

**Leasing**

Bolaget utgör leasegivare för hyresavtal avseende av bolaget ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Bolaget innehar inga leasingavtal där bolaget utgör leasetagare.

**Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

2025072305715

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisat koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

### **Balanserat resultat**

Balanserat resultat är ackumulerade vinster och förluster som generats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

2025072305716

**Not 5 Direkta fastighetskostnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Drift	-21	-
Summa	<u>-21</u>	<u>0</u>

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	-24	-5
Skatterådgivning	-18	-
Övriga tjänster	-7	-10
Summa	<u>-49</u>	<u>-15</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, övriga	-40	-
Summa	<u>-40</u>	<u>0</u>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mottagna koncernbidrag	-	17
Summa	<u>0</u>	<u>17</u>

2025072305717

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, övriga	3	2
	-	-
<b>Summa</b>	<u>3</u>	<u>2</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>	-	-
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	-	-
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående nedlagda kostnader	4 394	880
Under året nedlagda kostnader	3 617	3 514
Under året genomförda omfördelningar	-6 594	-
	-----	-----
Utgående nedlagda kostnader	<u>1 417</u>	<u>4 394</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Mervärdeskatt	205	-
Förutbetalda kostnader	6 640	-
Övrigt	37	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>6 882</u>	<u>0</u>

**Not 13 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

2025072305718

**Not 14 Räntebärande lån**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	-	4 333
Summa	<u>0</u>	<u>4 333</u>

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

Dormy Holding AB	<u>0</u>	<u>4 333</u>
------------------	----------	--------------

**Not 15 Transaktioner med närstående**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
De transaktioner med närstående och koncernbolag som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån och räntor som förmedlats från närstående till bolaget.		

**Transaktioner med närstående**

Under 2024 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management AB för 21 (0) tkr.

**Övriga skulder och fordringar koncernföretag**

<u>Kortfristiga skulder koncernföretag</u>		
Ingående balans	4 333	850
Dormy Holding AB	-4 333	3 483
Niam VIII Palmbohult JV AB	6 570	-
Niam VIII Service AB	<u>782</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>7 352</u>	<u>4 333</u>

Under året har Niam VIII Palmbohult Fastighet AB bytt ägare. I samband med detta har koncernskulden på 4 333 tkr till Dormy Holding AB reglerats.

Under året har bolaget köpt tjänster från Niam VIII Service AB för 19 tkr (0).

**Not 16 Finansiell riskhantering**

Niam VIII Palmbohult Fastighet AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets finansiella skulder utgörs av lån. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 december 2023</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Hyresfordringar/kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	-	-	-
Likvida medel	41	-	41
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 december 2023</u>			
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	4 333	-	4 333
Leverantörsskulder och andra skulder	1	-	1
<b>Summa</b>	<b>4 334</b>	<b>0</b>	<b>4 334</b>

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 december 2024</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	6 882	-	6 882
Likvida medel	309	-	309
<b>Summa</b>	<b>7 191</b>	<b>0</b>	<b>7 191</b>

	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 december 2024</u>			
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	8 067	-	8 067

2025072305720

2025072305721

<u>31 december 2024</u>	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
<b>Summa</b>	<b>8 067</b>	<b>0</b>	<b>8 067</b>

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk, risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk, risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk, risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden

Niam VIII Palmbohult Fastighet AB finansieras av eget kapital.

### Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Niam VIII Palmbohult Fastighet AB tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	40	-
Övriga poster	654	-
Summa	<u>694</u>	<u>0</u>

### Not 18 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

2025072305722

**Not 19      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

**Not 20      Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
*Henrik Gerdin*  
13FF2CA1G00D468  
Henrik Gerdin  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
*Philip Matséus*  
7647149E3EA44A6...  
Philip Matséus  
Ledamot

Signed by:  
*Lars Christoffer Östergren Böj*  
2F3FA190B6A74A6  
Christoffer Böj  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
*Fredric Hävrén*  
A7F36D79583843D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2025072305723

### Certificate Of Completion

Envelope Id: 82CC1148-B0C6-4FDB-A1D9-B8B8FF0AFCB8 Status: Completed  
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf, Å...  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 27 Signatures: 8 Envelope Originator:  
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Pernilla Nöjd  
 AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693  
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95  
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna pernilla.nojd@niam.com  
IP Address: 37.122.145.121

### Record Tracking

Status: Original Holder: Pernilla Nöjd Location: DocuSign  
 6/5/2025 11:07:25 AM pernilla.nojd@niam.com

### Signer Events

Ardita Rroshi  
 ardita.rroshi1@se.ey.com  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

### Signature Completed

Using IP Address: 188.149.40.101

### Timestamp

Sent: 6/5/2025 11:50:54 AM  
 Viewed: 6/5/2025 11:55:45 AM  
 Signed: 6/5/2025 1:12:48 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/5/2025 1:12:47 PM  
 ID: 55462c6d-0ff0-4f41-bdc1-2202c13f2766

Henrik Gerdin  
 henrik.gerdin@niam.com  
 Fund Manager  
 Niam AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
 13FF2CA1C00D458...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 1:12:50 PM  
 Viewed: 6/5/2025 1:19:44 PM  
 Signed: 6/5/2025 1:20:10 PM

### Authentication Details

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: af78573a-e80f-59f9-85d7-3f94f0e56177  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 6/5/2025 1:19:31 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Lars Christoffer Östergren Böj  
 christoffer.booj@nordstenddevelopment.se  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:  
  
 2F3FA190B6A74A6...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 81.227.187.196

Sent: 6/5/2025 1:12:49 PM  
 Resent: 6/5/2025 2:34:39 PM  
 Viewed: 6/5/2025 2:37:18 PM  
 Signed: 6/5/2025 2:38:17 PM

### Authentication Details

2025072305724

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: a68d4d23-12e3-55ef-a3ed-63c47d77b789  
Country or Region of ID: SE  
Result: Failed - incorrect signer name  
Performed: 6/5/2025 2:22:08 PM

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: f7787959-6bde-5e57-8865-7c72e9450316  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 2:36:57 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/5/2025 2:37:18 PM  
ID: 63cdd897-c947-49e5-9275-8cd0b5a5af97

Philip Matséus  
philip.matseus@niam.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
*Philip Matséus*  
7647149E3EA44A6...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 1:12:50 PM  
Resent: 6/5/2025 4:33:43 PM  
Viewed: 6/5/2025 5:02:33 PM  
Signed: 6/5/2025 5:02:42 PM

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 27846f57-3be6-5d99-a1d4-af6b6b4a7b7b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 5:02:18 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 8/8/2024 2:17:57 PM  
ID: 6123e586-567e-4575-9f6c-9b250652db57

Fredric Hävrén  
fredric.havren@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
*Fredric Hävrén*  
A7F36D79583843D ..

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 94.234.79.62

Sent: 6/5/2025 5:02:44 PM  
Viewed: 6/5/2025 5:42:58 PM  
Signed: 6/5/2025 5:43:11 PM

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: fe430e17-c35c-5a4c-a97b-03036eebd91f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 5:42:34 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM  
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

2025072305725

<b>In Person Signer Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/5/2025 11:50:54 AM
Envelope Updated	Security Checked	6/5/2025 2:34:39 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/5/2025 5:42:58 PM
Signing Complete	Security Checked	6/5/2025 5:43:11 PM
Completed	Security Checked	6/5/2025 5:43:11 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

2025072305726

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Niam AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com)

**To advise Niam AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Niam AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Niam AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.

**Subject**  
Complete with DocuSign: Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf, Å...

**Document**  
Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf, Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf

**Document Id**  
82cc1148-b0c6-4fdb-a1d9-b8b8ff0afcb8

**Recipients**  
Ardita Rroshi, Henrik Gerdin, Lars Christoffer Östergren Bööj, Philip Matséus, Fredric Hävrén

**Date Sent**  
2025-06-05 | 11:50

**Date Created**  
2025-06-05 | 11:07

**Status Date**  
2025-06-05 | 17:43

**Location**  
Online

**Holder**  
Pernilla Nöjd

**Time Zone**

2025072305729

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   11:07	Pernilla Nöjd	Registered	The envelope was created by Pernilla Nöjd	Created
2025-06-05   11:50	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Ardita Rroshi [ardita.rroshi1@se.ey.com]	Sent
2025-06-05   11:51	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Sent
2025-06-05   11:55	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   11:55	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:52	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:52	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:53	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:53	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
2025-06-05   13:12	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
English	192.103.123.9	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	188.149.40.101	web
English (us)	52.174.29.70	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web

025072305730

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   13:12	Ardita Rroshi	Approved	Ardita Rroshi approved:Approve 969c9355-3ac3-4b58-a613-7594764cab22	Sent
2025-06-05   13:12	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
2025-06-05   13:12	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Christoffer Böj [christoffer.booj@nordstendevlopment.se]	Sent
2025-06-05   13:12	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent
2025-06-05   13:12	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Philip Matséus [philip.matseus@niam.com]	Sent
2025-06-05   13:19	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   13:19	Henrik Gerdin	IDCheck Passed	Passed ID Check for Henrik Gerdin	Sent
2025-06-05   13:19	Henrik Gerdin	Viewed	Henrik Gerdin viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   13:20	Henrik Gerdin	Signed	Henrik Gerdin signed the envelope	Sent
2025-06-05   13:20	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.112.81.73	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	48.209.223.92	web

2025072305732

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   14:21	Christoffer Böj	Opened	Christoffer Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:21	Christoffer Böj	Opened	Christoffer Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:22	Christoffer Böj	IDCheck Failed	Failed ID Check for Christoffer Böj	Sent
2025-06-05   14:33	Pernilla Nöjd	Correction Initiated	Pernilla Nöjd initiated correction	Correct
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Corrected	Pernilla Nöjd changed the username Christoffer Böj to Lars Christoffer Östergren Böj	Sent
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Correction Completed	Pernilla Nöjd completed correction	Sent
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Resent	Pernilla Nöjd resent the envelope to Lars Christoffer Östergren Böj [christoffer.booj@nordstendevlopment.se]	Sent
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Sent
2025-06-05   14:36	Lars Christoffer Östergren Böj	Opened	Lars Christoffer Östergren Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:36	Lars Christoffer Östergren Böj	Opened	Lars Christoffer Östergren Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent

2025072305733

Language	IP	Source
Svenska	81.227.187.196	web
English (us)	135.225.152.64	web
English	10.112.81.9	api
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	web
English	192.103.123.7	web
Svenska	81.227.187.196	web
English (us)	135.225.152.64	web

2025072305734

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   14:36	Lars Christoffer Östergren Bööj	IDCheck Passed	Passed ID Check for Lars Christoffer Östergren Bööj	Sent
2025-06-05   14:37	Lars Christoffer Östergren Bööj	Viewed	Lars Christoffer Östergren Bööj viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:38	Lars Christoffer Östergren Bööj	Signed	Lars Christoffer Östergren Bööj signed the envelope	Sent
2025-06-05   16:33	Pernilla Nöjd	Resent	Pernilla Nöjd resent the envelope to Philip Matséus [phillip.matseus@niam.com]	Sent
2025-06-05   17:01	Philip Matséus	Opened	Philip Matséus opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	IDCheck Passed	Passed ID Check for Philip Matséus	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	Opened	Philip Matséus opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	Viewed	Philip Matséus viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	Signed	Philip Matséus signed the envelope	Sent
2025-06-05   17:02	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent

Language	IP	Source
English	10.111.81.137	api
Sv	81.227.187.196	web
Sv	81.227.187.196	web
Svenska	37.122.145.121	web
Svenska	37.122.145.121	web
English	10.112.80.9	api
English (us)	48.209.223.43	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

2025072305736

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   17:41	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:42	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:42	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
2025-06-05   17:42	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Delivered
2025-06-05   17:43	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
2025-06-05   17:43	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed

202507230577

Language	IP	Source
English (us)	94.234.79.62	web
English (us)	72.145.93.148	web
English	10.111.81.73	api
En	94.234.79.62	web
En	94.234.79.62	web
English	192.103.123.71	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	48.209.223.64	web

2025072305738

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed
2025-06-09   08:36	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Completed

2025072305739

Language	IP	Source
En-gb	48.209.223.64	web
Svenska	37.122.145.121	web

2025072305740



Building a better  
working world

2025072305741

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Palmbohult Fastighet AB, org.nr 559361-1360

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Palmbohult Fastighet AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VIII Palmbohult Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VIII Palmbohult Fastighet AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VIII Palmbohult Fastighet AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VIII Palmbohult Fastighet AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2025072305742

Penneo dokumentnyckel: 8N0MI-35UCI-PHKD2-M20X1-P7P8I-CIVPY

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-05 13:18:18 UTC



2025072305743

Penneo dokumentnyckel: 8N0MI-35UCI-PHKD2-M20X1-P7P8J-CIVPY

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.